



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент» (ОГРН 1187847273360) (Далее – ООО «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»)), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских

доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мочуловская Наталья Юрьевна
Генеральный директор аудиторской организации
(ОРНЗ 21606052656)



Филиппова Елена Валерьевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606052757)



«28» февраля 2024 г.

Аудиторская организация:
Акционерное общество «Аудиторская Компания
Институт Проблем Предпринимательства».
ОГРН: 1027809211210.
190005, Российская Федерация, Санкт-Петербург,
ул. Егорова, д.23А, литер А пом.2-Н, офис 204
ОРНЗ: 11606048548.

Аудируемое лицо:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон
Девелопмент»
ОГРН: 1187847273360
197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр.,
д.2., литер А, каб. 2.22

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: в тыс. рублей Местонахождение (адрес) <u>197348, Санкт-Петербург г, Богатырский пр-кт, дом № 2, литера А, кабинет 2.22.</u> Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>АО "АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"</u> Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____	Форма по ОКУД <u>0710001</u> Дата (число, месяц, год) <u>31 12 2023</u> по ОКПО <u>33310891</u> ИНН <u>7814741709</u> по ОКВЭД 2 <u>41.20</u> по ОКОПФ / ОКФС <u>12300 16</u> по ОКЕИ <u>384</u>
--	---

	Коды
	0710001
	31 12 2023
	33310891
	7814741709
	41.20
	12300 16
	384

	ИНН
	7808033112
	ОГРН/ОГРНИП
	1027809211210

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	2 581	6 071	8 528
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	-	-	2 711
3.14	Отложенные налоговые активы	1180	78 021	140 497	57 375
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	80 602	146 568	68 614
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	3 851 638	4 300 254	-
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	798
3.7	Дебиторская задолженность	1230	851 545	1 004 846	12 251 446
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	298 985	397 779	12 629
3.9	Прочие оборотные активы	1260	2 517 203	7 540 007	7 532 603
	Итого по разделу II	1200	7 519 371	13 242 886	19 797 476
	БАЛАНС	1600	7 599 973	13 389 454	19 866 090

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 010 554	(238 835)	1 000
	Итого по разделу III	1300	2 010 564	(238 825)	1 010
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.11	Заемные средства	1410	2 161 086	2 470 519	8 018 308
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	101 311	80 789	57 625
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.12	Прочие обязательства	1450	47 450	20 302	5 254
	Итого по разделу IV	1400	2 309 847	2 571 610	8 081 187
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.15	Кредиторская задолженность	1520	345 229	20 628	31 389
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.15	Оценочные обязательства	1540	354 447	-	-
3.15	Прочие обязательства	1550	2 579 886	11 036 041	11 752 504
	Итого по разделу V	1500	3 279 562	11 056 669	11 783 893
	БАЛАНС	1700	7 599 973	13 389 454	19 866 090

Руководитель

(подпись)

Титаренко Сергей Валерьевич (по
дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от
04.10.2021)

(расшифровка подписи)

18 января 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2023
Д	33310891		
Н	7814741709		
б	41.20		
2			
С	12300	16	
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.16	Выручка	2110	4 629 589	-
3.16	Себестоимость продаж	2120	(1 558 370)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 071 219	-
3.16	Коммерческие расходы	2210	(159 081)	(2 010)
3.16	Управленческие расходы	2220	(61 455)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 850 683	(2 010)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.16	Проценты к получению	2320	61 961	2 222
3.11	Проценты к уплате	2330	(60 378)	(298 807)
3.16	Прочие доходы	2340	33 070	4 567
3.16	Прочие расходы	2350	(71 124)	(5 765)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 814 212	(299 793)
3.14	Налог на прибыль	2410	(564 823)	59 958
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(481 825)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(82 998)	59 958
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 249 389	(239 835)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 249 389	(239 835)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  (подпись)  (расшифровка подписи) Титаренко Сергей Валерьевич (по дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)

18 января 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды	
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дата (число, месяц, год)	0710004	
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12 2023
Вид экономической деятельности	ИНН	33310891	
Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	7814741709	
Организационно-правовая форма / форма собственности		41.20	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	1 000	1 010
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(239 835)	(239 835)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(239 835)	(239 835)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. за 2023 г.	3200	10	-	-	-	(238 835)	(238 825)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 249 389	2 249 389
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 249 389	2 249 389
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	2 010 554	2 010 564

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 010 564	(238 825)	1 010

Руководитель _____

Титаренко Сергей Валерьевич (по дов.
78/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)
(расшифровка подписи)

18 января 2024 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
33310891		
7814741709		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 526 494	405 751
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 432 060	401 609
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 147	2 157
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	92 287	1 985
Платежи - всего	4120	(2 316 355)	(3 963 221)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 779 952)	(3 952 100)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(191)
процентов по долговым обязательствам	4123	(51 451)	-
налога на прибыль организаций	4124	(431 483)	-
налог на добавленную стоимость	4125	-	(202)
земельный налог	4126	(2 309)	(2 042)
прочие платежи	4129	(51 160)	(8 686)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	210 139	(3 557 470)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	500	2 888
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	2 711
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	177
прочие поступления	4219	500	-
Платежи - всего	4220	-	(4 528)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(4 528)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	500	(1 640)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 908 520	3 996 682
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 908 520	3 996 682
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 217 953)	(52 422)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 217 953)	(52 422)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(309 433)	3 944 260
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(98 794)	385 150
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	397 779	12 629
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	298 985	397 779
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Титаренко Сергей Валерьевич (по
дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от
04.10.2021)
(расшифровка подписи)

18 января 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ». Сокращенное наименование: ООО ««СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее по тексту – Общество).

1.2. Местонахождение Общества: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, литера А, кабинет 2.22.

1.3. Общество зарегистрировано МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 28 сентября 2018 года, ОГРН 1187847273360.

1.4. ИНН 7814741709, КПП 781401001.

1.5. Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий.

1.6. Среднесписочная численность – 0 человек.

1.7. Единоличный исполнительный орган – Управляющая организация АО «ГК «Эталон».

1.8. Ревизионная комиссия Общества – Головачев П.Ю., Гортлишвили Ш.А., Ширяев А.В.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, других федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская отчетность составляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» в составе:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, составляемые в табличной и текстовой формах.

Ежеквартально для внутреннего пользования составляется промежуточная бухгалтерская отчетность в составе:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах.

Бухгалтерский учет, а также внутренний контроль в организации осуществляется Управляющей компанией на основании Договора на оказание услуг управления.

В отчетном периоде ведение бухгалтерского учета осуществлялось автоматизированным способом с использованием программы «1С Бухгалтерия».

Хозяйственные операции совершаются и отражаются в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов, оформленных в соответствии с установленными требованиями.

Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации (рублях и копейках).

2.2. Информация по сегментам

Общество осуществляет деятельность на территории г. Санкт-Петербурга.

2.3. Изменения в учетной политике

Начиная с отчетности за 2023 год Общество применяет балансовый метод для расчета отложенных налогов. Поскольку последствия изменения учетной политики не оказали существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и (или) движение денежных средств, такие последствия в отчетности за 2023 года отражены перспективно (без изменения сравнительных показателей). Влияние на чистую прибыль за 2022 год составило 0 тыс. руб., влияние на нераспределенную прибыль по состоянию на 31.12.2022 года составило 0 тыс. руб.

В 2024 году внесение изменений в Учетную политику планируется в соответствии с введением в действие с 01.01.2024 г. нового стандарта ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», на счете 04 «Нематериальные активы».

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

- а) срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- б) ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования. Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

Амортизация начисляется только по нематериальным активам с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Амортизационные отчисления начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления сумм амортизации на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Нематериальные активы, полученные в пользование, учитываются на забалансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Аналитический учет нематериальных активов ведется по отдельным объектам нематериальных активов.

По состоянию на отчетные даты нематериальные активы у Общества отсутствуют.

3.2. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Бухгалтерский учет основных средств ведется по инвентарным объектам.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом исходя из первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств.

Амортизация прекращает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС (либо с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость объекта основных средств достигла его ликвидационной стоимости).

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Амортизационные отчисления начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 руб.

В бухгалтерском балансе по статье «Основные средства» отражается информация об остаточной стоимости объектов основных средств, а также незавершенные капитальные вложения в объекты, которые будут приняты к учету в качестве собственных основных средств Общества.

Информация о первоначальной стоимости и суммах начисленной амортизации на начало и конец отчетного года, движении основных средств в течение отчетного года по основным группам основных средств, информация об ином использовании основных средств приведена в табличных формах № 2.

3.3. Финансовые вложения

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражаются в зависимости от срока обращения (погашения): в качестве долгосрочных со сроком обращения (погашения) более 12 месяцев после отчетной даты, в качестве краткосрочных со сроком обращения (погашения) в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение. В случае, если сопутствующие затраты на приобретение финансовых вложений составляют незначительную величину, они могут быть учтены в составе прочих расходов.

При реализации или ином выбытии оценка финансовых вложений производится по стоимости единицы.

Информация о наличии финансовых вложений на начало и конец отчетного года, движении финансовых вложений в течение отчетного года, стоимость финансовых вложений, обремененных залогом, приведена в табличных формах № 3.

3.4. Прочие внеоборотные активы

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Первоначальная оценка капитальных вложений производится исходя из фактических затрат. Материально-производственные запасы, приобретаемые для капитальных вложений, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете в соответствии с рабочим планом счетов.

При отсрочке (рассрочке) на период свыше 12 (двенадцати) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки), на осуществление капитальных вложений.

Проверка капитальных вложений на наличие признаков обесценения производится один раз в год, перед составлением годовой отчетности. В ходе проверки выявляются незавершенные капитальные вложения, завершение которых не состоялось в течение календарного года, и этот факт не обусловлен технологическим процессом завершения капитальных вложений.

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость незавершенных капитальных вложений.

По состоянию на отчетную дату и на 31.12.2022 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

3.5. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2018 «Запасы».

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение. Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. Была проведена оценка запасов по состоянию на 31.12.2023г. По результатам оценки был сформирован резерв под снижение стоимости машиномест, т.к. цена продажи машиномест ниже их фактической себестоимости.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

Запасы Общества отражены в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в сумме 3 851 638 тыс. руб., в т.ч.:

- жилые и нежилые помещения, учитываемые в составе товаров, в сумме 3 419 796 тыс. руб.;
- объекты социального назначения в сумме 494 966 тыс. руб.
- часть стоимости земельного участка, передаваемого с социальными объектами в размере 123 635 тыс. руб.
- резерв под обесценение запасов 186 759 тыс. руб.

Запасы Общества отражены в бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. в сумме 4 300 254 тыс. руб., в т.ч.:

- жилые и нежилые помещения, учитываемые в составе товаров, в сумме 2 853 334 тыс. руб.;
- объекты социального назначения в сумме 372 844 тыс. руб.
- часть стоимости земельного участка, передаваемого покупателям в размере 1 074 017 тыс. руб.
- материалы в сумме 59 тыс. руб.

Информация о стоимости запасов на начало и конец отчетного года, движении запасов в течение отчетного года приведены в табличных формах №4.

3.6. Информация о налоге на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

На 31.12.2022г. и 31.12.2023г. НДС по приобретенным ценностям отсутствует.

3.7. Дебиторская задолженность

На отчетную дату у Общества отсутствует сомнительная дебиторская задолженность. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 851 545 тыс. руб., в том числе:

- долгосрочная дебиторская задолженность составляет 125 тыс. руб., в том числе:
 - расчеты с покупателями и заказчиками – 40 тыс. руб.;
 - авансы выданные – 85 тыс. руб.;
- краткосрочная дебиторская задолженность составляет 851 420 тыс. руб., в том числе:
 - расчеты с покупателями и заказчиками – 36 939 тыс. руб.;
 - авансы выданные – 804 347 тыс. руб.;
 - обязательства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве – 7 972 тыс. руб.;
 - прочая дебиторская задолженность – 2 162 тыс. руб.;

Информация о наличии и движении отдельных видов дебиторской задолженности за 2023г. и 2022 г. приведена в табличных формах №5.

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» Общество отражает денежные средства на расчетном и депозитных счетах в банке.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств». Налог на добавленную стоимость из денежных потоков не выделялся. Суммы денежных средств, направленные на оплату энергоресурсов, показываются за вычетом сумм полученного возмещения за энергоресурсы.

По состоянию на отчетную дату открытые аккредитивы в пользу Общества отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2022 г. остаток денежных средств на расчетном счете составил 779 тыс. руб. Депозиты были размещены на сумму 397 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. остаток денежных средств на расчетном счете составил 23 985 тыс. руб. Депозиты размещены на сумму 275 000 тыс. руб.

3.9. Прочие оборотные активы

В бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. отражены прочие оборотные активы в сумме 2 517 203 тыс. руб., которые представляют собой:

- вложения в инвестиционные программы в сумме 1 968 291 тыс.руб.

Реализация инвестиционных программ осуществляется Обществом путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания, инженерную инфраструктуру, объекты социальной сферы.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество ведет учет объектов долевого строительства (жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства).

Учет затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в размере фактических расходов.

В составе незавершенного строительства осуществляется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться в рамках договоров на присоединение с ресурсоснабжающими организациями.

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам, которые подрядчик учитывает в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 (для учета промежуточных этапов выполненных работ и основания для авансирования), учитывается на счете 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)», с отражением суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику на счете 60 ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

- затраты на содержание заказчика–застройщика, которые учитываются на счете 20 «Незавершенное производство» в сумме 147 198 тыс.руб. Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

- Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость), а также предъявленный поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застройщика. в сумме 190 193 тыс.руб.;

- Стоимость земельного участка, подлежащая передаче дольщикам и инвесторам в сумме 209 242 тыс.руб.

- Прочее 2 279 тыс.руб.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. отражены прочие оборотные активы в сумме 7 540 007 тыс. руб., которые представляют собой:

- вложения в инвестиционные программы в сумме 4 650 138 тыс.руб.

- затраты на содержание заказчика–застройщика, которые учитываются на счете 20 «Незавершенное производство» в сумме 692 863 тыс.руб.

- Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость), а также предъявленный поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застройщика. в сумме 747 404 тыс.руб.;

- Стоимость земельного участка, подлежащая передаче инвесторам в сумме 1 448 374 тыс.руб.
- Прочее 1 228 тыс.руб.

3.10. Капитал и резервы

Информация о капитале Общества представлена в «Отчете об изменениях капитала».

Уставный капитал сформирован в размере, установленном Уставом Общества в сумме 10 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен. Изменений в уставном капитале в течение 2022, 2023 года не осуществлялось. Дивиденды в отчетном периоде Обществом не начислялись и не выплачивались.

3.11. Кредиты и займы полученные со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты

Учет кредитов и займов ведется в сумме фактически полученных денежных средств. В соответствии с положениями Учетной политики Общества проценты по займам и кредитам признаются в составе прочих расходов по мере их уплаты займодавцу. Общество использует такой альтернативный способ ведения бухгалтерского учета, применение которого позволяет формировать достоверную информацию о прочих расходах специализированного застройщика и о его финансовом результате. Применяемый альтернативный способ ведения бухгалтерского учета не приводит к возникновению других обстоятельств, при которых бухгалтерская (финансовая) отчетность организации будет давать недостоверное представление о ее финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств.

Показатели Отчета о финансовых результатах, сформированные, как если бы такое отступление не было сделано, приведены в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2022 г. без применения альтернативного способа ведения учета	2022 г. с применением альтернативного способа ведения учета	2023 г. без применения альтернативного способа ведения учета	2023 г. с применением альтернативного способа ведения учета
Выручка			4 629 589	4 629 589
Себестоимость продаж			(1 558 370)	(1 558 370)
Валовая прибыль (убыток)			3 071 219	3 071 219
Коммерческие расходы	(2 010)	(2 010)	(159 081)	(159 081)
Управленческие расходы			(61 455)	(61 455)
Прибыль (убыток) от продаж	(2 010)	(2 010)	2 850 683	2 850 683
Доходы от участия в других организациях				
Проценты к получению	2 222	2 222	61 961	61 961
Проценты к уплате	(424 528)	(298 807)	(193 156)	(60 378)
Прочие доходы	4 567	4 567	33 070	33 070
Прочие расходы	(5 765)	(5 765)	(71 124)	(71 124)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(425 514)	(299 793)	2 681 434	2 814 212
Налог на прибыль	85 103	59 958	(538 266)	(564 823)

в том числе:				
текущий налог на прибыль			(481 824)	(481 825)
отложенный налог на прибыль	85 103	59 958	(56 442)	(82 998)
прочее				
Чистая прибыль (убыток)	(340 411)	(239 835)	2 143 168	2 249 389

По состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. кредиты и займы отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных обязательств.

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества имелись:

- **Займ:**

Сумма Договора займа	2 100 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,625 % годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	1 936 310 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	до 31.03.2025
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	163 690 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 108 917 тыс. руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2022 г. составила бы 370 756 тыс. руб.

- **Займ:**

Сумма Договора займа	1 363 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,25 % годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	195 296 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	до 31.03.2025, но не ранее 01.04.2023
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	1 167 705 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 6 881 тыс. руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2022 г. составила бы 33 186 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества имеется:

- **Займ:**

Сумма Договора займа	2 100 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,625 % годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2023	621 506 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	-
Дата погашения	до 31.03.2025, но не ранее 01.04.2023
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2023	163 690 тыс. руб..
Возвращено на 31.12.2023	1 314 804 тыс.руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2023г. составила бы 92 351 тыс. руб.

- **Займ:**

Сумма Договора займа	1 363 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,25 % годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2023	195 295 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	-
Дата погашения	до 31.03.2025, но не ранее 01.04.2023
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2023	1 167 705 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2023г. составила бы 10 253 тыс. руб.

- **Кредит в форме невозобновляемой кредитной линии**

Информация об открытой кредитной линии приведена в табличных пояснениях №9.

В 2022 г. была признана в составе прочих расходов сумма уплаченных процентов по кредиту 298 807 тыс.руб. Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма признанных в составе прочих расходов составила бы 308 730 тыс. руб. Сумма займа, полученного на 31.12.2022г. 338 913 тыс. руб.

В 2023 г. была признана в составе прочих расходов сумма уплаченных процентов по кредиту 60 378 тыс.руб. Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма признанных в составе прочих расходов составила бы 90 552 тыс. руб. Задолженность по неуплаченным процентам на 31.12.2023 г. составляет 40 096 тыс. руб. Сумма займа, полученного на 31.12.2023г. 1 344 285 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г. и 31.12.2023г. открытые аккредитивы в пользу Общества отсутствуют.

Информация о наличии и движении долгосрочных заемных обязательств приведена в табличных формах №5.

3.12. Прочие долгосрочные обязательства

По строке «Прочие долгосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2023 г. отражена кредиторская задолженность со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты в сумме 47 450 тыс. руб. Из них:

- полученные авансы от покупателей в сумме 47 450 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах №5.

3.13. Условные обязательства.

Информация об условных обязательствах.

1. Договор последующей ипотеки № 55/0000/0003/3/1/001/20-И от 31.03.2020 г. с ПАО СБЕРБАНК. Предметом данного договора является передача в последующий залог принадлежащих Обществу на праве собственности объектов недвижимого имущества. Залогом предмета залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55/0000/0003/3/1/001/20 от 31.03.2020 г.

Общая залоговая стоимость предмета залога составляет 405 396 тыс. руб.

Договор действует до полного выполнения обязательств по основному договору.

2. Договор залога имущественных прав № 55/0000/0003/3/1/001/20-ЗИП от 31.03.2020. с ПАО СБЕРБАНК. Предметом данного договора является передача в залог имущества, в том числе принадлежащих Обществу/возникающих в будущем у Общества имущественных прав (требования) на основании Договора ГЕНПОДРЯДА №176ГП/19 от «01» октября 2019г., заключенного между Обществом и Акционерным обществом «Новатор» (место нахождения: 197348, г. Санкт-Петербург, пр-кт. Богатырский, дом 2, корп. литер А, ком. 6.25, ИНН 7814118396, ОГРН 1027807570383, КПП 781401001, ОКПО 56190596).

Имущественные права (требования):

- право (требование) на получение жилых площадей, общей площадью 90 711,91 (Девяносто тысяч семьсот одиннадцать целых девяносто одна сотая) кв. м, количество квартир 1 698 (Одна тысяча шестьсот девяносто восемь), расположенных по адресу: 196084 г. Санкт-Петербург, р-н Московский, Черниговская улица, д 15, г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 15, литера В;
- право (требование) на получение коммерческих площадей, общей площадью 4286,62 (Четыре тысячи двести восемьдесят шесть целых шестьдесят две сотых) кв. м, количество помещений 43 (Сорок три), расположенных по адресу: 196084 г. Санкт-Петербург, р-н Московский, Черниговская улица, д 15, г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 15, литера В;
- право (требование) на получение площадей подземного паркинга, общей площадью 3 988,25 (Три целых девятьсот восемьдесят восемь целых двадцать пять) кв. м, количество помещений 301 (Триста один), расположенных по адресу: 196084 г. Санкт-Петербург, р-н Московский, Черниговская улица, д 15, г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 15, литера В;

Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55/0000/0003/3/1/001/20 от «31» марта 2020 г.

Общая залоговая стоимость предмета залога составляет 17 034 642 тыс. руб.

Договор действует до полного выполнения обязательств по основному договору.

3.14. Информация о налоге на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства. Другие налоги.

Для отражения расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом применяется Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» 18/2002.

Расчет текущего налога на прибыль производится путем уменьшения прибыли до налогообложения на величину условного расхода, скорректированную на суммы постоянного налогового расхода, увеличения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

За 2022 г.:

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) определена исходя из величины условного расхода, скорректированной на суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода, и составила за 2022 год 0 руб.:

- условный доход по налогу на прибыль по данным бухгалтерского учета – 59 958 тыс. руб.;
- отложенное налоговое обязательство – (-) 23 164 тыс. руб.;
- отложенный налоговый актив – 83 122 тыс. руб.

Сумма земельного налога, начисленного за отчетный год, составляет 2 992 тыс. руб.

За 2023 г.:

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) составила за 2023 год 481 825 тыс. руб.:

- налог на прибыль по данным бухгалтерского учета – 564 823 тыс. руб.;
- изменение отложенного налогового обязательства – (-) 20 512 тыс. руб.;
- изменение отложенного налогового актива – 62 486 тыс. руб.

Сумма земельного налога, начисленного за отчетный год, составляет 1 383 тыс. руб.

Сумма налога на имущество, начисленного за отчетный год, составляет 48 320 тыс. руб.

3.15. Краткосрочная кредиторская задолженность и прочие краткосрочные обязательства.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Общество отражает информацию о следующих видах кредиторской задолженности со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в суммах, признанных Обществом достоверными;
- Кредиторская задолженность по налогам и сборам, которая включает следующие виды задолженности:
 - по уплате НДС;
 - по уплате налога на прибыль;
 - по уплате налога на имущество;
 - по уплате земельного налога;

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023 г. отражена краткосрочная кредиторская задолженность в сумме 345 229 тыс. руб., в том числе:

- поставщики и подрядчики – 27 100 тыс. руб.;
- авансы полученные – 225 720 тыс. руб.;
- расчеты с агентом – 23 287 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам – 66 842 тыс. руб.;
- прочие обязательства – 2 280 тыс. руб.;

В составе прочих краткосрочных обязательств отражены прочие обязательства Общества, срок погашения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты (или сроков обычного операционного цикла):

- обязательства застройщика по договорам долевого участия в строительстве;

- предъявленная к оплате стоимость выполненных работ, результат на которые переходит к заказчику после исполнения договора строительного подряда.
- целевое финансирование по договорам долевого участия

В Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023 г. отражены прочие краткосрочные обязательства в сумме 2 579 886 тыс. руб.

- Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ) 498 572 тыс. руб.
- Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства 7 972 тыс. руб.
- Целевое финансирование 2 073 342 тыс. руб.

Общество создает оценочные резервы:

- резерв предвиденных расходов.

Формирование резерва осуществляется на основе инвентаризации неисполненных обязательств по сданным объектам строительства в соответствии с порядком, установленным Учетной политикой Общества. В резерв включаются ожидаемые расходы на строительство объекта, вытекающие из заключенных договоров, и запланированные расходы, по которым договоры еще не заключены.

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, произведенные затраты относятся на прочие расходы.

В Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023 г. отражен резерв предвиденных расходов в сумме 354 447 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах №5.

3.16. Информация о выручке и расходах.

Выручка признается в тот момент, когда значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты можно надежно оценить и они соответствуют полученным доходам, прекращено право собственности на проданные товары и величину выручки можно надежно оценить.

По деятельности застройщика, связанной со строительством объектов недвижимости, финансовый результат определяется как разница между договорной стоимостью, определенной в договоре участия в долевом строительстве, и фактическими затратами на строительство с учетом затрат на содержание застройщика.

Доход от реализации услуг Застройщика представляет собой экономию средств дольщика, полученных при исполнении договора долевого участия в строительстве.

Экономия денежных средств в разрезе каждого участника долевого строительства определяется на момент исполнения соответствующего договора долевого участия (то есть подписания акта о передаче объекта долевого строительства).

Расходы, связанные с деятельностью Застройщика по привлечению дольщиков и заключением ДДУ, являются расходами по обычным видам деятельности. В частности, это:

- расходы на рекламу;
- расходы на оплату услуг агентов;
- расходы на уплату государственных пошлин по регистрации ДДУ;
- расходы на уплату земельного налога и налога на имущество;
- расходы на приобретение программных продуктов;
- расходы на страхование;
- расходы на оплату услуг банков;
- прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности на отчетную дату формируют незавершенное производство.

Затраты, собранные на счете 20 «Основное производство» списываются в дебет счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» на дату акта приема – передачи объекта недвижимости дольщику.

В отчетном периоде выручка от реализации составляет 4 629 589 тыс.руб.

В 2022 г. выручка отсутствовала.

Доход от сдачи имущества в аренду отражается Обществом в составе прочих доходов.

Управленческие (общехозяйственные) расходы в 2023 году полностью признаются расходами периода и списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Расходы на продажу, к которым, в частности относятся расходы, связанные с реализацией квартир и нежилых помещений, являющихся собственностью организации, учитывались на сч.44.02 «Коммерческие расходы», с последующим их списанием на счет 90.07 «Расходы на продажу».

Информация о финансово-хозяйственной деятельности Общества представлена в таблице:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Сумма, тыс.руб. 2023 год
Выручка	0	4 629 589
Себестоимость	0	1 558 370
Коммерческие расходы	2 010	159 081
Управленческие расходы	0	61 455
Прочие доходы		
Проценты к получению	2 222	61 961
Доходы по имуществу, переданному в аренду	1 797	1 788
Доходы от реализации прочих активов	0	596
Прочие доходы	2 770	30 686
Итого прочих доходов	6 789	95 031
Прочие расходы		
Проценты к уплате	298 807	60 378
Прочие расходы	5 765	71 124
Итого прочих расходов	304 572	131 502

3.17. Информация об объектах учета аренды

Операции по предоставлению имущества в аренду и операции по аренде имущества учитываются в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Нормы ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяются:

- в отношении договоров аренды, исполнение которых истечет до конца отчетного 2022 года, и по которым не планируется их пролонгация,
- в отношении договоров аренды, условия которых предполагают не регулярное предоставление имущества в аренду,
- в отношении земельных участков, арендованных с целью реализации инвестиционно-строительных проектов на этих участках,
- в отношении которых одновременно выполняются следующие условия:
 1. не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
 2. отсутствуют намерения сдавать арендованное имущество в субаренду;
 3. срок аренды не превышает 12 месяцев (или срока обычного операционного цикла) на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин по ключевой ставке.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода и процентной ставки. Проценты начисляются на дату арендного платежа и на конец месяца. Расчет процентов производится с применением функций программы 1С:Предприятие БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС) КОРП (результат соответствует функции ЧИСТНЗ Microsoft Excel).

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, срок полезного использования права пользования активом рассчитывается исходя из срока аренды, установленного в договоре аренды, в месяцах. В случае, если договор аренды заключен на срок менее одного года, но не предполагается расторжение договора по окончании срока аренды, договор продлевается на следующий срок «автоматически», то срок полезного использования рассчитывается на основании профессионального суждения. При формировании профессионального суждения о сроке действия договора во внимание принимается срок производственного цикла, срок адресной программы и т.п.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

В 2023 году Общество являлось стороной в одном договоре аренды, право пользования активом по которым не признавалось. Объект аренды – офисное помещение:

- характер договора аренды, по которому организация не принимает к учету право пользования активом - рыночная стоимость предмета аренды – помещения - без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб.;
- характер деятельности организации, связанной с договором аренды – по заключенному договору аренды общество выступает арендатором
- расходы и будущие арендные платежи арендатора – в 2023 году расходы по договорам аренды составили 36 тыс. руб., в 2024 году будущие арендные платежи составят 36 тыс. руб.

В 2023 году Общество являлось арендодателем. Выручка составила 1 788 тыс. руб. Аренда является операционной.

3.18. Связанные стороны

1. Лица, принадлежащие к той же группе лиц, что и Общество.

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
1	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
2	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
3	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
4	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383
5	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
6	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
7	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080
9	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
11	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
13	Акционерное общество «УПТК-Эталон»	1037832053500
14	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
15	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
16	Алексеев Артём Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
17	Акционерное общество «Строительное управление № 267»	1037825010156
18	Рябуха Денис Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
19	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
20	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
21	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
22	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
23	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
24	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
25	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426
26	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
27	Общество с ограниченной ответственностью	1097847078581

	«Нева-Инвест»	
28	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
29	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520
30	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
31	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
32	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
33	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
34	Сычков Кирилл Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
35	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907
36	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
37	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
38	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
39	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
40	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971
41	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
42	Иванов Дмитрий Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
43	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
44	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
45	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
46	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
47	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
48	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
49	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
50	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
51	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
52	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
53	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784
54	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875

55	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886
56	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
57	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
58	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837
59	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
60	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859
61	Общество с ограниченной ответственностью «Усневича 10»	1157746778980
62	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997
63	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
64	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
65	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
66	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
67	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
68	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794
69	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052
70	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293
71	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
72	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
73	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
74	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308
75	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
76	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144
77	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
78	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
79	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
80	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205
81	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон	1217800111220

	на Петроградской»	
82	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
83	Конев Владимир Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
84	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
85	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
86	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижекамск»	1211600062850
87	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
88	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137
89	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
90	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197
91	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857
92	Гусев Юрий Алексеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
93	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
94	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
95	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
96	ETLN Russia Oy	2150894-6
97	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
98	ETLN Salym Development Oy	1591096-3
99	Акционерное общество «Эталон Перспектива»	1057810048350
100	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
101	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827
102	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
103	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760
104	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752

105	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»	1201600035988
106	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
107	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
108	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Рифей»	1196658082367
109	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
110	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
111	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143
112	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
113	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, вл. 1»	1207700372065
114	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Эталон Московский регион»	1115005000990
115	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Финский»	1195081059282
116	ETLN Invest Export Oy	1065724-1
117	Акционерное общество «Эталон КантриСтрой»	1175027025535
118	Living Services Russia Oy	2348075-6
119	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Ростов»	1096195004840
120	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Казань»	1121690069060
121	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
122	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»	1089848022967
123	Общество с ограниченной ответственностью «Ю Сервис»	1085040002376
124	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Урал»	1086673017287
125	Общество с ограниченной ответственностью УК «Успенский»	1176658116414
126	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
127	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон ОЦО»	1171690046318
128	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
129	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

130	Ямалтдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
131	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
132	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
133	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
134	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
135	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопарк – ЛО»	1224700012294
136	Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное тепло»	1156671001321
137	Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Солнечный»	1156658031727
138	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «Солнечный»	1156658074308
139	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный»	1156658005041
140	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633
141	Чубарова Зиля Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
142	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
143	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»	1227800113243
144	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Тех»	1227800138488
146	Шاپовалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
147	Общество с ограниченной ответственностью «Специальная проектная компания «Физкультурно-оздоровительный комплекс в Солнечном»	1236600027762
148	Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЛЯ»	1037828042713
149	Общество с ограниченной ответственностью «Нева Мегapolis»	1237800128060
150	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Капитал»	1237800138707
151	Общество с ограниченной ответственностью «Мегapolis-Инвест»	1207700457689
152	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Сервис»	1197746547899
153	Общество с ограниченной ответственностью «Индустрия»	1027739419707
154	Общество с ограниченной ответственностью «Астелла Прим»	1027739400391
155	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Машстройинвест»	1027739419839
156	Общество с ограниченной	1077746264265

	ответственностью «Электрокомбинат»	
157	Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергострой»	5077746341910
158	Публичное акционерное общество «Московский ордена Трудового красного знамени Завод автотракторного электрооборудования № 1»	1027739347580
159	ERSO Energy Solutions AG	CHE-180.179.521
160	Зюкин Дмитрий Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
161	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

2. Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами:

Движение денежных средств между Обществом и компаниями группы представлено в таблице:

Наименование компании группы	Объем денежных средств, тыс. руб.				Характер денежных потоков
	за 2022 год		за 2023 год		
	Выплачено	Поступило	Выплачено	Поступило	
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	54 846	173 000	1 315 347	-	Поступление заемных средств, погашение займа, агентские услуги,
АО «Новатор»	3 027 478	20 377	1 182 693	10 942	Оплата авансов по СМР, возмещение за энергоресурсы
ООО «ЭталонАктив»	36	-	36	-	Оплата аренды
АО "Сервис- Недвижимость"	-	-	27 004	211	Услуги по коммунальному обслуживанию
АО «ГК «Эталон»	300 876	2 207	278 469	2 241	Оплата услуг по управлению, оплата аренды, агент.услуги, возмещение за энергоресурсы
ООО «НТЦ «Эталон»	8 701	-	-	-	Услуги по комплексному контролю строительства
Пожидаева Анна Вячеславовна	-	-	-	274	Покупка нежил.помещен.
Итого:	3 391 937	195 584	2 803 549	13 668	

Задолженность на конец отчетного периода по операциям между Обществом и компаниями группы представлена в таблицах:

1) Услуги, оказанные Обществом, дебиторская задолженность перед Обществом:

Наименование Покупателя - компании группы	Объем операций за 2022 год, тыс. руб.	Задолженность перед Обществом на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «ГК «Эталон»	2 265	214	Сдача в аренду, возмещение за энергоресурсы
АО «Новатор»	19 199	199 465	Возмещение за энергоресурсы, авансы по СМР
Итого по компаниям группы	21 464	199 679	
Наименование Покупателя - компании группы	Объем операций за 2023 год, тыс. руб.	Задолженность перед Обществом на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «ГК «Эталон»	2 204	504	Сдача в аренду, возмещение за энергоресурсы, расчеты по претензии
АО «Новатор»	7 910	384 543	Возмещение за энергоресурсы, авансы по СМР
ООО «СЗ «Эталон в Шушарах»	41	41	Продажа ТМЦ
АО "Сервис-Недвижимость"	291	1 762	Возмещение за ресурсы, авансы по ремонтным работам
Пожидаева Анна Вячеславовна	15 057	0	Покупка нежил.пом.
Итого по компаниям группы	25 503	386 524	

2) Услуги, оказанные Обществу, кредиторская задолженность Общества:

Наименование Поставщика - компании группы	Объем операций за 2022 год, тыс. руб.	Задолженность Общества на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	173 620	2 131 605	Предоставление займов, агентские услуги
АО «Новатор»	6 321 063	-	СМР
АО «ГК «Эталон»	290 144	15 768	Услуги по управлению,

			агентские услуги
ООО «ЭталонАктив»	36	-	Аренда помещения
ООО «НТЦ Эталон»	6 525	-	Услуги по комплексному контролю строительства
Итого по компаниям группы	6 791 388	2 147 373	
Наименование Поставщика - компании группы	Объем операций за 2023 год, тыс. руб.	Задолженность Общества на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	542	816 801	Предоставление займов, агентские услуги
АО «Новатор»	164 373	8 073	СМР
АО "Сервис-Недвижимость"	36 951	11 633	Услуги по коммунальному обслуживанию
АО «ГК «Эталон»	290 926	28 224	Услуги по управлению, агентские услуги
ООО «ЭталонАктив»	36	-	Аренда помещения
Итого по компаниям группы	492 828	864 731	

3) Контролирующим лицом Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является компания Etalon Group PLC. В структуре акционеров Etalon Group PLC крупнейшим пакетом акций в 48,8% от выпущенных владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания.

3.19. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходили.

3.20. Чрезвычайные доходы и расходы

В течение 2023 года Общество не получало чрезвычайных доходов и не несло чрезвычайных расходов.

3.21. Информация по прекращаемой деятельности

Деятельности, которая в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению, у Общества не было.

3.22. Риски хозяйственной деятельности

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий.

Показатели бухгалтерской отчётности, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовый риск	Показатели финансовой отчётности и характер их изменения
Валютный риск	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль.
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.

Общество оценивает влияние валютного риска, исходя из следующих факторов:

- Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не участвует в операциях, связанных с экспортом (импортом) товаров, работ, услуг;
- валютные обязательства в составе кредитного портфеля Общества, по состоянию на 31.12.2023г. отсутствуют;
- Обществом осуществляется постоянный контроль за ценой предложения продукции на первичном рынке недвижимости.

Общество оценивает влияние риска роста процентных ставок по кредитным договорам исходя из следующих факторов.

Общество придерживается консервативной финансовой политики в части управления размером долговых обязательств, что подразумевает сохранение умеренной долговой нагрузки.

Общество не имеет ссудной задолженности, процентная ставка по которой является зависящей от значения инфляции.

Рост инфляции может выступать фактором, стимулирующим спрос на продукцию Общества, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценения денежных средств населения.

Общество оценивает влияние инфляционного риска как умеренное по следующим причинам:

- Рост инфляции может выступать фактором, стимулирующим спрос на продукцию Общества, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценения денежных средств населения;
- Общество обладает следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:

– Общество входит в группу «Эталон», в состав которой входят компании, обеспечивающие Общество всеми существенными для производства продукции ресурсами и услугами;

– Политика Общества в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет выбирать поставщиков, предлагающих наиболее выгодные условия поставок, экономить на удельной стоимости в результате больших объемов закупок, заключать долгосрочные контракты с фиксированными ценами.

Инфляция, превышающая темп роста цен на рынке недвижимости, приведет к опережающему росту затрат, снижению рентабельности строительства на рынке первичной недвижимости. При возникновении подобной ситуации предполагается, что Общество будет максимально эффективно задействовать внутренние производственные, организационные и финансовые ресурсы для снижения себестоимости продукции. Критическое значение уровня инфляции составляет не менее 30 % годовых.

Судебные разбирательства, приводящие к существенным экономическим рискам, по состоянию на 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют.

У Общества отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2023 год

3.23. Раскрытие застройщиком информации по договорам долевого участия в строительстве.

Общество осуществляет строительство объектов по договорам долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ с привлечением денежных средств дольщиков путем размещения этих средств в уполномоченном банке на счетах эскроу.

По состоянию на 31.12.2023 г. сумма денежных средств, полученных эскроу-агентом на счета эскроу, открытые участниками долевого строительства в уполномоченном банке в соответствии с условиями договоров долевого участия в строительстве, составила 0 руб.

Обязательства участников договора долевого строительства по внесению денежных средств по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 0 руб. Все платежи внесены в срок.

Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства – отсутствуют.

Задолженность по займам, привлеченным Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 816 801 тыс. руб.

Задолженность по кредиту, привлеченному Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 1 344 285 тыс. руб.

18.01.2024 г.

Уполномоченный представитель
по доверенности 78/96-н/78-2021-12-132
от 04.10.2021



С.В. Титаренко

Приложения к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО "Специализированный застройщик "Эталон Девелопмент" за 2023 год (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Анализ и движение результатов НИОКР									
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) 18 января 2024 г.

Титаренко Сергей Валерьевич (по дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021) (расшифровка подписи)



2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
										Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	10 932	(4 861)	-	(4 395)	3 279	(2 374)	-	-	-	6 537	(3 956)
	5210	за 2022г.	10 932	(2 404)	-	-	-	(2 457)	-	-	-	10 932	(4 861)
в том числе:													
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2023г.	672	(326)	-	-	-	(218)	-	-	-	672	(544)
	5211	за 2022г.	672	(108)	-	-	-	(218)	-	-	-	672	(326)
Здания (СПИ 61 мес.)	5202	за 2023г.	2 896	(713)	-	-	-	(570)	-	-	-	2 896	(1 283)
	5212	за 2022г.	2 896	(143)	-	-	-	(570)	-	-	-	2 896	(713)
Машины и оборудование (кроме офисного) (СПИ 53 мес.)	5203	за 2023г.	7 364	(3 822)	-	(4 395)	3 279	(1 586)	-	-	-	2 969	(2 129)
	5213	за 2022г.	7 364	(2 153)	-	-	-	(1 669)	-	-	-	7 364	(3 822)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	2 896	2 896	2 896
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	162	162	162
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	2 522 370
Балансовая стоимость нематериализуемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель (подпись) Тигиренко Сергей Валерьевич (по дов. 78-2021-12-132 от 04.10.2021)
(расшифровка подписи)

18 января 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректура	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	накопленная корректура
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	2 711	-	-	(2 711)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Вексель	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	2 711	-	-	(2 711)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	2 711	-	-	(2 711)	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	2 711
в том числе:				
Вексель	5321	-	-	2 711
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Титаренко Сергей Валерьевич (по дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)
(подпись) (расшифровка подписи)

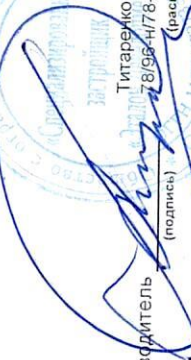
18 января 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 300 254	-	4 300 254	4 188 121	(4 449 978)	-	(186 759)	X	4 038 397	(186 759)	3 851 638
	5420	за 2022г.	-	-	-	4 300 268	(14)	-	-	X	4 300 254	-	4 300 254
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	59	-	59	-	(59)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	(14)	-	-	-	59	-	59
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	73	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	4 300 195	-	4 300 195	4 188 121	(4 449 919)	-	(186 759)	-	4 038 397	(186 759)	3 851 638
	5423	за 2022г.	-	-	-	4 300 195	-	-	-	-	4 300 195	-	4 300 195
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель  (подпись)
Титаренко Сергей Валерьевич (по дов. 8/95-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)
(расшифровка подписи)
18 января 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности															
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредито- рской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	40	-	-	-	-	-	85	-	-	125	-
	5521	за 2022г.	217	-	-	-	(217)	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	85	-	-	85	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	217	-	-	-	-	(217)	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 004 846	-	583 858	-	(737 199)	-	-	-	(85)	-	X	851 420	-
	5530	за 2022г.	12 251 229	-	2 946 635	-	(14 193 018)	-	-	-	-	-	X	1 004 846	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	178	-	36 939	-	(178)	-	-	-	-	-	-	36 939	-
	5531	за 2022г.	178	-	2 157	-	(2 157)	-	-	-	-	-	-	178	-
	5512	за 2023г.	641 721	-	536 886	-	(374 174)	-	-	-	(35)	-	-	804 348	-
	5532	за 2022г.	4 015 417	-	494 601	-	(3 868 297)	-	-	-	-	-	-	641 721	-
Прочая	5513	за 2023г.	362 947	-	10 033	-	(362 847)	-	-	-	-	-	-	10 133	-
	5533	за 2022г.	8 235 634	-	2 449 877	-	(10 322 564)	-	-	-	-	-	-	362 947	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	1 004 846	-	583 858	-	(737 199)	-	-	-	X	-	X	851 545	-
	5520	за 2022г.	12 251 446	-	2 946 635	-	(14 193 235)	-	-	-	X	-	-	1 004 846	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.			На 31 декабря 2022 г.		
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 490 821	1 989 630	-		(2 251 673)	-	-	2 208 536
	5571	за 2022г.	8 023 562	4 016 422	-		(9 549 163)	-	-	2 490 821
	5552	за 2023г.	338 913	1 908 520	-		(903 148)	-	-	1 344 285
	5572	за 2022г.	6 010 145	3 823 682	-		(9 494 914)	-	-	338 913
	5553	за 2023г.	2 131 606	-	-		(1 314 805)	-	-	816 801
	5573	за 2022г.	2 008 163	173 000	-		(49 557)	-	-	2 131 606
	5554	за 2023г.	-	-	-		-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-		-	-	-	-
	5555	за 2023г.	20 302	81 110	-		(33 720)	-	X	47 450
	5575	за 2022г.	5 254	19 740	-		(4 692)	-	X	20 302
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	11 056 669	2 936 319	-		(11 088 115)	-	-	2 925 115
	5580	за 2022г.	11 783 893	13 084 012	-		(13 811 236)	-	-	11 056 669
	5561	за 2023г.	18 499	27 100	-		(18 499)	-	-	27 100
	5581	за 2022г.	14 307	6 397	-		(2 205)	-	-	18 499
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	1 528 841	-		(1 323 363)	-	-	225 720
	5582	за 2022г.	-	-	-		-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 056	66 842	-		(1 056)	-	-	66 842
	5583	за 2022г.	155	193	-		(155)	-	-	193
	5564	за 2023г.	-	-	-		-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-		-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-		-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-		-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	1 066	22 221	-		-	-	-	-
	5586	за 2022г.	16 889	-	-		(15 823)	-	-	23 287
Прочие обязательства	5567	за 2023г.	11 036 048	1 291 315	-		(9 745 197)	-	X	1 066
	5587	за 2022г.	11 752 504	13 076 559	-		(13 793 015)	-	X	2 582 166
Итого	5550	за 2023г.	13 547 490	4 925 949	-		(13 339 788)	-	X	11 036 048
	5570	за 2022г.	19 807 455	17 100 434	-		(23 360 399)	-	X	5 133 651

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)
Титаренко Сергей Валерьевич (по дов. 78-96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)
(расшифровка подписи)

18 января 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 558 370	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	220 536	2 010
Итого по элементам	5660	1 778 906	2 010
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 778 906	2 010

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель  (подпись)
 Тугаренко Сергей Валерьевич (по дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)
 (расшифровка подписи)
 18 января 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	438 437	(53 405)	(30 585)	354 447



Руководитель _____
(подпись)

Титаренко Сергей Валерьевич
(по дов. 78/96-н/78-2021-12-132
от 04.10.2021)
(расшифровка подписи)

18 января 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	405 396	2 488 440	2 765 274
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)
 Титаренко Сергей Валерьевич (по дов.
 18/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)
 (расшифровка подписи)
 18 января 2024 г.

9. Информация об открытых кредитных линиях

(в тыс. руб.)									
Кредитный продукт	Сумма кредита (лимит)	Свободный лимит	Задолженность в валюте кредита на 31.12.2023г	% ставка на 31.12.2023 г	Дата выдачи	Дата погашения	График погашения долга / изм. лимита задолженности	График выплаты процентов	Поручительство
Невозобновляемая кредитная линия (ДНКЛ 55/0000/00003/3/1/001/20 от 31.03.2020)	11 742 347	0	1 344 285	9,50% / 13,75%	30.04.2020	30.03.2025	Период доступности к выборке до 26.10.2023 г. По графику: по 27.04.2024 г. 25% от выбранного лимита, по 27.07.2024 г. 25% от выбранного лимита, по 27.10.2024 г. 25% от выбранного лимита, по 30.03.2025 г. 25% от выбранного лимита.	Проценты, начисленные за период до момента раскрытия счетов эскроу – единовременно в момент раскрытия счетов эскроу. Далее – ежеквартально 27-го числа месяца, следующего за календарным кварталом и в дату полного погашения кредита	1. АО "Новатор" 2. АО "ГК "Эталон" (опцион)

Руководитель

18 января 2024 г.

Титаренко Сергей
Валерьевич (по дов. 78/96-
н/78-2021-12-132 от
04.10.2021)

В настоящем документе прошито 55
(матрицей) листа (ов), в
том числе пронумеровано 55
листа (ов)





www.ipp.spb.ru